PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **155/2023**

MARY-ANN AZZOPARDI (KI 60861M)

ANTHONY MIZZI (KI 577154M)

GRACE CASSAR (KI 612352M) U

FELIX MIZZI (KI 486351M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2023, **Mary-Ann Azzopardi et** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti huma lkoll aħwa u kienu s-sidien tal-proprjeta' fl-indirizz 501, ġia numru 281, Victory Street, Ħal Qormi, u dan sad-19 t'Awwissu meta biegħu l-istess fond lil terzi;*

   b. *Illi din il-proprjeta' kienet ġiet għandhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Carmelo Mizzi u Carmela Mizzi. Carmelo Mizzi miet fl-14 ta' Marzu 1988 u ħalla lil martu l-użu u l-użufrutt tal-assi ereditarji kollha u nnomina lill-esponenti bħala l-eredi universali tiegħu. Carmela Mizzi mietet fit-30 ta' Diċembru 2002 u għalhekk l-imsemmi dritt ta' użu u użufrutt ġie tterminat;*

   c. *Illi min-naħa tiegħu, missier l-esponenti kien wiret l-istess proprjeta' mingħand ommu, u dan flimkien ma' ħutu, imbagħad il-proprjeta' ġiet assenjata lilu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 6 ta' Mejju 1966 (I 3472/1966) (Ara Dok A anness);*

   d. *Illi l-proprjeta' kienet ilha mill-inqas sa minn meta ġiet għand l-esponenti mikrija lil ċertu Emanuela Cutajar illi kienet tħallas LM10.20 fis-sena, illum €23.76 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; liema ammont eventwalment ġie awmentat skont il-liġi u cioe l-emendi bl-Att X tal-2009, sabiex sakemm kien għadu okkupat il-fond, il-kera mħallsa kienet ta' €210 fis-sena pagabbli bil-quddiem (Ara Dok B, C u D annessi);*

   e. *Illi fit-2 ta' Ottubru, l-inkwilini tal-fond raddew l-istess lura lill-esponenti. Kien b'hekk u biss allura fis-sena 2021 li b'kumbinazzjoni, u mhux għax ngħatalhom xi rimedju bil-liġi, li l-esponenti fl-aħħar ħadu ħwejjiġhom lura u setgħu jbigħu l-istess proprjeta' kif diġa msemmi (Ara Dok A anness);*

f. *Illi meta ħadu lura l-post kien fi stat ħażin ħafna, tant illi l-esponenti tilfu l-flus mill-bejgħ tiegħu u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

g. *Illi jikkonsegwi li l-fatti fuq spjegati iwasslu għal leżjoni ċara tad-dritt ta' proprjeta' tal-esponenti u dan stante li jeżisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti, u ommhom u missierhom qabilhom, kienu ilhom jirċievu bħala kera sa mill-1966 (meta l-proprjeta' ġiet għand missierhom) u l-introjtu lokatizju illi l-proprjeta' kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponenti u l-antenati tagħhom kienu ħielsa jikru l-proprjeta' de quo versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess;*

h. *Illi multo magis jagħti l-każ li l-esponenti ma kinux ħielsa jimponu kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellhom il-fakulta' jtemmu r-relazzjoni lokatizja li ġiet imposta fuqhom ex lege (ħlief f'każijiet restrissimi li jipprovdi għalihom speċifikament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-fatt il-kera ġiet itterminata iktar kmieni fis-sena 2019 biss għaliex l-inkwilina wriet ix-xewqa li ma tgħaddix minn proċeduri ġudizzjarji u b'hekk intlaħaq ftehim għat-terminazzjoni tal-kirja;*

i. *Illi l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 juri li l-iStat irrikonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni qabel il-promulgazzjoni tal-istess liġi;*

j. *Illi l-esponenti għalhekk jisħqu li, b'konsegwenza diretta tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma effettivament kienu qed iġarrbu piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' impożizzjoni legali ikkrejata mill-iStat, partikolarment meta mqabbel mal-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti u cioe bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponenti sofrew vjolazzjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

ii. *Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjajru għal tali vjolazzjoni;*

iii. *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponenti;*

iv. *Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment li jidhrilha li huwa xieraq u opportun;*

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) t'April 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tmintax (18) ta' Mejju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata dsatax (19) t'April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi **in linea preliminari** r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni kienet regolata permez tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   b. *Illi **in linea preliminari** l-azzjoni odjerna għandha tiġi limitata sa dik id-data meta l-inkwilini vvakaw il-fond in kwistjoni;*

c. *Illi* ***fil-mertu*** *t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

d. *Illi mingħajr prġeudizzju għas-suespost u b'referenza għall-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jeżisti l-ebda ksur stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha;*

e. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, b'dana pero li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fond;*

f. *Illi mingħajr ebda preġudizzju, huwa aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-iStat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjeta' u kundizzjonijiet relatati mal-istess skond iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet socio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jiġi trattat fil-mori tal-kawża;*

g. *Illi konsegwentement u kif ser jiġi tratttat aktar 'il quddiem it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 1967 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Awwissu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Mary-Ann Azzopardi et** u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat**;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 1967 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 37 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Awwissu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2023;

12. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Grace Cassar** u d-dokumenti annessi miegħu, immarkati **Dok GC** a fol 54 *et seq* tal-proċess;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Grace Cassar** prodotta mill-intimat in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Novembru 2023[1];

14. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' **Grace Cassar** prodotta mill-intimat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024[2], u rat il-kopji tal-ktieb tal-kera minnha esebiti u mmarkati **Dok GC1** (a fol 93 *et seq* tal-proċess) u **Dok GC2** (a fol 105 *et seq* tal-proċess);

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 83 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 90 *et seq* tal-proċess

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2024, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tlieta (3) t'April 2024, a fol 135 *et seq* tal-proċess;

17. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Kirja Protetta</u>

19. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni kienet regolata permezz tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. L-Avukat tal-Istat jidher illi jirrinunzja għal din l-eċċezzjoni minnu sollevata, stante illi ma jagħmel referenza għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Fi kwalunkwe każ, iżda, il-Qorti tinnota illi ġew esebiti rċevuti tal-kera illi jmorru lura sas-snin sittin (1960s)[3], b'dana għalhekk illi ġie ben pruvat illi l-kirja ilha viġenti sa minn ferm qabel is-sena 1995;

21. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. <u>Titolu tar-Rikorrenti</u>

[3] **Dok GC1** a fol 93 *et seq* tal-proċess

22. L-Avukat tal-Istat ma jissollevax eċċezzjoni formali dwar it-titolu tar-rikorrenti, iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jissottometti illi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, u dan stante illi filwaqt illi l-kawża tikkonċerna l-fond bin-numru 281, Triq il-Vitorja, Qormi, f'korrezzjoni għad-denunzja tad-defunt Carmelo Mizzi, il-fond illi kien jappartjeni lil Carmelo Mizzi ġie indikat bin-numru 280, Triq il-Vitorja, Qormi, u mhux 281[4];

23. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[5]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

24. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[6], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[7], il-Qorti sostniet:

[4] A fol 65 tal-proċess
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

25. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[8] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment

---

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 20220

tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

26. Fil-każ odjern, minkejja illi jidher illi kien hemm xi forma ta' konfużjoni fid-denunzja ta' Carmelo Mizzi, u cioe missier ir-rikorrenti, mill-kotba tal-kera jirriżulta b'mod ċar illi l-kera kienet qed titħallas fuq il-fond bin-numru 281, illi eventwalment ġie numerat mill-ġdid bħala 501[9], Triq il-Vitorja, u mhux bin-numru 280[10]. In oltre, fil-kuntratt ta' bejgħ illi permezz tiegħu r-rikorrenti biegħu lil terzi l-fond mertu tal-kawża odjerna, l-istess fond ġie indikat bħala *"Il-maisonette sitwat ground floor level, bin-numru uffiċjali ħames mija u wieħed (501), gia numru mitejn u wieħed u tmenin (281) ġewwa Victory Street, Ħal-Qormi"*[11], u l-provenjenza ta' dan il-fond u t-titolu illi kellu missier ir-rikorrenti fuq il-fond tirriżulta mill-istess kuntratt;

27. Din il-Qorti għalhekk hija sodisfatta illi mhux biss ġie pruvat it-titolu tar-rikorrenti *qua* proprjetarji, iżda ġie anke pruvat l-istat tar-rikorrenti bħala sidien il-kera fil-mument illi fih il-fond kien għadu jappartjeni lilhom u mikri lil terzi.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

28. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet

---

[9] Vide **Dok GC1** a fol 60 tal-proċess, fejn in-numru 281 jikkorrispondi għan-numru 501
[10] Vide **Dok GC1** a fol 94 *et seq* tal-proċess, u **Dok GC2** a fol 105 *et seq* tal-proċess
[11] A fol 15 tal-proċess

provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

29. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd

[12] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

30. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

31. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[13] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

[13] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

32. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati sabiex jirregolaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni,

preċiżament kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

33. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

34. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a*

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la

[16] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

35. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

[17] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

36. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

37. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-

Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[19]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

38. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

39. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[20] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

[19] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

[20] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

40. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[21]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq*

[21] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

41. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-aħħar irċevuta tal-kera esebit mir-rikorrenti formanti parti minn **Dok GC2** a fol 120 tal-proċess illi l-kera għas-sena 2019 sa 2020 kienet fl-ammont ta' **€210.00 fis-sena**. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[22];

42. In oltre, ġialadarba l-inkwilina kienet ġia tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[23] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Għaldaqstant, ir-rikorrenti ma setgħux jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom qabel tiġi nieqsa l-inkwilina jew tiddeċiedi hi stess illi toħroġ mill-fond, kif jidher illi ġara fil-każ odjern, meta fit-tnejn (2) t'Ottubru 2021 l-inkwilina raddet lura l-fond lir-rikorrenti;

43. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-

[22] A fol 42 tal-proċess. Il-valur lokatizju għas-sena 2019-2020 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €3,127 fis-sena.
[23] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, l-awmenti fil-kera stabbiliti fil-liġi bl-istess Att ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

44. Is-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

45. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, jidher illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem[24], anke jekk ma rrikorrewx għall-istess rimedju stante illi l-inkwilina rritornat iċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti fl-2021 stess;

46. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1967[25]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-

[24] Vide d-9 premessa fir-rikors promotur
[25] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 34 tal-proċess

Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

47. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew*

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

48. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[26]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

49. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u

[26] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

50. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament, iżda, sa Mejju 2021**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

51. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

52. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

53. Ir-rikorrenti jsostnu illi huwa dovut lilhom kumpens sa mill-1967, cioe mid-data tar-ratifikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat isostni illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid:

> *7. Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi)*

tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.

54. Ir-rikorrenti jissottomettu wkoll illi l-Artikolu 3(3) tal-Kap 319 jipprovdi illi:

(3) Id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali għandhom ikunu esegwibbli skont id-Dikjarazzjoni u Riżervi magħmulin mill-Gvern ta' Malta meta ġiet iffirmata il-Konvenzjoni fit-12 ta' Diċembru, 1966, liema Dikjarazzjoni u Konvenzjoni qegħdin jinġiebu fit-Tieni Skeda li tinsab ma' dan l-Att.

u li għalhekk, fid-dawl ta' dak stabbilit fl-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, cioe:

(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

l-Artikolu 7, bħala 'liġi ordinarja', huwa inkonsistenti mal-Konvenzjoni u għandu jitqies bla effett;

55. Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti dwar dan il-punt. Kienet il-Qorti Kostituzzjonali stess illi, dwar sottomissjoni simili għal dik magħmula mir-rikorrenti dwar dan il-punt, qalet fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et***[27]:

26. Min-naħa l-oħra, għandu raġun l-Avukat tal-Istat meta fl-aggravju ewlieni tal-appell inċidentali tiegħu

[27] Rik Nru 81/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju 2023

> *jsostni li l-kalkolu ta' kumpens kellu jiskatta mis-sena 1987, ċioè meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) - ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet* ***Lilian Martinelli et v. Avukat Ġenerali et*** *- u mhux mis-sena 1983.*

Dan kif ġie enunċjat ukoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[28]**,** fejn ġie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> *15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti.*

Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[29], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet:

> *Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t'April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987.*

[28] Rik Nru 5/2020, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022
[29] Rik Nru 668/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ G Mercieca, 12 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

56. Il-Qorti rat illi, skont il-provenjenza kif esposta fil-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Maria Ellul nhar id-dsatax (19) t'Awwissu 2021 illi permezz tiegħu ġiet mibjugħa mir-rikorrenti lil terzi l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna[30], missier ir-rikorrenti, Carmelo Mizzi, akkwista l-fond mertu tal-kawża odjerna permezz ta' diviżjoni illi seħħet f'Mejju 1966. L-istess Carmelo Mizzi miet fl-14 ta' Marzu 1988, u ħalla l-użu u l-użufrutt ta' ġidu lil martu, Carmela Mizzi filwaqt illi nnomina lil uliedu r-rikorrenti eredi universali tiegħu[31]. Għaldaqstant, wara l-mewt ta' Carmelo Mizzi, kienet omm ir-rikorrenti illi kellha dritt għall-kera perċepita fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna. Eventwalment ġiet nieqsa wkoll Carmela Mizzi, illi nnominat lill-erba' rikorrenti eredi universali tagħha[32]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[33], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[34], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[35], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[36]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[37] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[38], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-ġenituri tagħhom *qua* propretarju fil-każ ta' missierhom u użufruttwarja fil-każ t'ommhom;

57. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

58. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

---

[30] A fol 19 tal-proċess
[31] Vide **Dok GC2** a fol 61 *et seq* tal-proċess
[32] Vide **Dok GC3** a fol 73 *et seq* tal-proċess
[33] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[34] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[35] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[36] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[37] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[38] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

59. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[39], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 342
1992	1996	€ 563
1997	2001	€ 1,005
2002	2006	€ 1,256
2007	2011	€ 2,037
2012	2016	€ 1,999
2017	2020	€ 3,127
2021		€ 3,600
	Ammont Globali	**€ 55,245**

60. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[40], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami"*

[39] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 37 *et seq* tal-proċess.
[40] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri. Din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

61. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[41] illi l-kera globali perċepita tul is-snin kienet fis-somma ta' **€ 3,131.78**;

[41] **Dok GC1** a fol 93 *et seq* tal-proċess u **Dok GC2** a fol 105 *et seq* tal-proċess

62. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

63. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[42]:

---

[42] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat***

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable

---

tal-Istat et, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[43] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*

[43] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[44], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

64. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€3,131.78</u>**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€55,245</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 55,245 – **30% għall-interess ġenerali** = € 38,671.50
€ 38,671.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 30,937.20
€ 30,937.20 - **€ 3,131.78 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 27,805.42</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u għoxrin elf tmien mija u ħames Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€ 27,805.42);**

[44] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

65. F’dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f’deċiżjonijiet ta’ din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

66. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

67. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

68. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti talbu lill-Perit Tekniku jistma l-valur lokatizju tal-fond sa mis-sena 1967, b’dana illi l-Perit Tekniku għamel studju, analiżi u valutazzjoni illi effettivament ma kienet ta’ ebda utilita’ għall-kawża odjerna. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu nofs (1/2) l-ispejjeż peritali, bin-nofs (1/2) l-ieħor jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

Decide

69. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa**’ l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta r-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom kif protett

mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, bejn l-1987 u Mejju 2021;

ii. **Tilqa’** t-tieni talba rikorrenti u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta’ **sebgħa u għoxrin elf tmien mija u ħames Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€ 27,805.42)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta’ **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)**;

iii. **Tilqa’** t-tielet talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku, illi jitħallsu nofshom (1/2) mir-rikorrenti u nofshom (1/2) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur